

杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2021〕58号

杭州市人民政府办公厅关于印发 杭州市共有产权保障住房管理办法的通知

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

《杭州市共有产权保障住房管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

杭州市人民政府办公厅

2021年11月26日

（此件公开发布）

杭州市共有产权保障住房管理办法

为健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善保障性住房供应体系，规范本市共有产权保障住房建设和管理，保障市民住房基本需求，制定本办法。

一、总 则

（一）本办法所称共有产权保障住房是指由政府提供政策，建设单位开发建设，限定面积、销售价格、使用和处分权利，面向符合条件的市区户籍和稳定就业的非市区户籍家庭供应，实行政府与购房家庭按份共有产权的保障性住房。

（二）本办法适用于市区范围内共有产权保障住房规划、建设、供应、使用、退出及监督管理等活动。

（三）坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，共有产权保障住房的建设和管理实行政府主导、市级统筹、统一规划、分级建设的基本原则。

（四）购买共有产权保障住房享有与购买商品住房同等的公共服务权益。

（五）市政府成立市住房保障工作领导小组，负责共有产权保障住房政策、规划和计划等重大事项的决策和协调，负责指定市属国有企业作为市级共有产权保障住房政府份额的代持机构。

市住房保障和房产管理部门是共有产权保障住房建设和管理工作的行政管理部门，负责政策制定、组织实施、监督指导工

作，负责组织实施市级共有产权保障住房的供应、使用、退出及监督管理等工作，负责会同市发改、财政等部门拟定共有产权保障住房销售基准价格、产权份额。市住房保障服务中心负责具体实施工作。

市规划和自然资源部门负责共有产权保障住房规划、土地供应、方案审查及不动产登记等相关工作。

市城乡建设部门负责会同市发改、规划和自然资源、住房保障和房产管理等部门，开展市级共有产权保障住房项目的初步设计审查及建设过程监管，指导区住房城乡建设主管部门做好区级项目的上述相关工作。

市发改部门负责会同市财政、住房保障和房产管理等部门确定共有产权保障住房政府份额增购价格。

市教育、公安、民政、司法、财政、人力社保、审计、税务、公积金管理等部门按职责做好相关工作。

各区政府负责组织实施本行政区域内区级共有产权保障住房的建设、供应、使用、退出及监督管理等工作，负责指定一家区属国有企业作为区级共有产权保障住房政府份额的代持机构。区住房城乡建设主管部门负责具体实施工作。

二、规划与建设管理

（六）市住房保障和房产管理部门会同市发改、财政、规划和自然资源、城乡建设等部门及各区政府，根据保障需求、城乡规划实施和土地利用现状等情况，编制共有产权保障住房发展规

划和年度建设计划。

（七）共有产权保障住房建设用地纳入本市国有建设用地年度供应计划，其用地指标按不低于国有建设用地出让总量的一定比例单列，用地予以优先供应。

（八）共有产权保障住房项目应结合“一核九星”城市功能定位和产业布局进行选址，优先安排在交通便利，公共服务设施和市政基础设施等配套较为齐全的区域，以促进职住平衡、产城融合。

（九）共有产权保障住房采用以下方式筹集建设：

1. 划拨土地集中新建。市级做地主体和各区政府作为市、区两级共有产权保障住房的筹建主体，由具有开发资质的国有企业进行开发建设，土地使用权划拨至该国有企业名下。

2. 出让土地集中新建。按照“限房价、定份额、竞地价”的原则，在宗地出让方案中限定购房家庭所持产权份额，明确套型面积、交付时间、销售方式、销售基准价等内容，以“竞地价”方式公开出让住宅用地，由土地受让企业进行开发建设。

3. 既有房源转用。具备居住条件、位置适宜的政府房源、征收（拆迁）安置房、商品房或其他社会房源，按规定程序也可转化为共有产权保障住房，具体规定由市住房保障和房产管理部门会同市财政、城乡建设等部门另行制定。

（十）共有产权保障住房户型以中小套型为主，套型设计应功能布局合理，有效满足居住需求。既有房源转用的，不受前述

套型限制。

三、定价和权属

（十一）共有产权保障住房销售基准价按同地段、同类型商品住房市场价格合理优惠后确定。单套销售价格按照销售基准价及其浮动幅度确定，在售房阶段向社会公布。

划拨土地共有产权保障住房，购房家庭可根据支付能力在50%—80%范围内选择产权份额比例，按照单套销售价格对应的不同比例支付购房款。

出让土地共有产权保障住房，购房家庭产权份额为土地出让时已确定的份额比例，按照单套销售价格对应的产权比例支付购房款。

（十二）共有产权保障住房购房家庭和政府的产权份额应在《共有产权保障住房购房合同》及《共有产权保障住房使用管理协议》中明确，购房家庭产权份额比例不低于50%且不高于80%。

（十三）共有产权保障住房销售基准价及产权份额由市住房保障和房产管理部门会同市发改、财政等部门拟定后，报市政府审核批准。

（十四）共有产权保障住房纳入全市统一的信息管理系统进行管理。

四、申请供应

（十五）市区户籍购房家庭申请共有产权保障住房需同时满足以下条件：

1. 主申请人具有一定年限以上市区户籍；
2. 购房家庭符合本市住房限购政策，且一定年限内在市区无房；
3. 单身申请人需年满 30 周岁；
4. 市政府规定的其他条件。

非市区户籍购房家庭申请共有产权保障住房需同时满足以下条件：

1. 主申请人持有《浙江省居住证》或《浙江省引进人才居住证》；
2. 主申请人申请前在市区累计缴纳社保或个人所得税满一定年限；
3. 购房家庭符合本市住房限购政策，且一定年限内在市区无房；
4. 单身申请人需年满 30 周岁；
5. 市政府规定的其他条件。

主申请人具有市区户籍但未满一定年限的购房家庭申请共有产权保障住房，需同时符合非市区户籍购房家庭准入条件中的第 2、3、4、5 项条件。

购房家庭房产核定的范围包括：申请家庭（含未成年子女）在市区已进行不动产登记的房产、购房合同已经网签备案的房产、承租的公有住房（福利分房）、已签订征收（拆迁）安置协议未进行不动产登记的房产，以及批地建房情况等。

准入条件具体标准根据保障需求和房源供应情况进行动态调整，房源供应方案按照职住平衡原则并结合“一核九星”功能定位制定，经批准通过后通过公告形式明确准入条件具体标准及房源供应方案等内容。

（十六）共有产权保障住房以一对夫妻或一对夫妻带未成年子女作为一户购房家庭，购房家庭需由一名符合条件的成员作为主申请人，其他人员作为家庭成员。未成年子女已作为家庭成员享受共有产权保障住房的，成年后如符合条件，可再申请共有产权保障住房。年满30周岁的单身申请人可以个人名义申请。

一户购房家庭只能享受一次共有产权保障住房。

（十七）共有产权保障住房按照以下程序进行销售和申购：

1. 申请预售。由开发企业制定销售方案，经市住房保障和房产管理部门或区住房城乡建设主管部门审核同意后，申请办理建设项目预售许可证。

2. 发布公告。由市住房保障和房产管理部门或区住房城乡建设主管部门发布受理公告，明确房源情况、准入条件、申请审核程序等。

3. 资格审核。购房家庭提出申请，经审核，按规则确定配售摇号选房排序名单并进行公告。

4. 配售摇号选房。获得配售摇号资格的购房家庭参加配售摇号，并按摇号顺序进行选房。放弃选房或选房后放弃购房的家庭，自当次选房结束之日起两年内不得申请共有产权保障住房。

（十八）选定房源的购房家庭，在签订购房合同之前，主申请人及家庭成员户籍、住房、婚姻等情况发生变化的，应向市住房保障和房产管理部门或区住房城乡建设主管部门申报；市住房保障和房产管理部门或区住房城乡建设主管部门对购房家庭相关情况进行系统自动核查。因情况变化不再符合保障条件的，取消其保障资格。

（十九）共有产权保障住房购房家庭应与开发企业签订《共有产权保障住房购房合同》，与代持机构签订《共有产权保障住房使用管理协议》。

（二十）共有产权保障住房购房家庭可按规定申请住房公积金、商业银行资金等购房贷款。

（二十一）共有产权保障住房购房家庭应按规定办理共有产权保障住房不动产登记。不动产登记机构应当在预告登记证明和不动产权证上记载不动产权利人，附记共有产权保障住房、购房家庭份额、政府份额、限制交易年限等内容。划拨和出让土地建设共有产权保障住房的，不动产登记土地性质分别为划拨和出让。

（二十二）划拨土地集中新建的共有产权保障住房车位、车库，由市、区两级代持机构负责运营管理；居住区配套设施除根据有关规定移交相关部门外，其余部分归政府所有，由代持机构持有并负责运营管理，转让产权的，应按规定补办土地出让手续。

（二十三）承租公租房、保障性租赁住房的家庭购买共有产权保障住房的，应当在签订购房合同前腾退原承租的房源；享受

公租房租赁补贴、高层次人才租赁补贴、新引进大学毕业生租房补贴的家庭购买共有产权保障住房的，自签订购房合同次月起停止发放上述补贴。

五、使用管理

（二十四）共有产权保障住房购房家庭应当按照《共有产权保障住房使用管理协议》约定使用房屋，在取得完全产权前不得有以下行为：

1. 擅自买卖、赠与房屋；
2. 设定除购房贷款抵押外的房屋抵押权；
3. 违反《共有产权保障住房使用管理协议》约定的其他行为。

（二十五）共有产权保障住房购房家庭取得不动产权证满 5 年的，可向代持机构提出一次性增购政府份额的申请，增购后住房性质转为商品住房，仍视作享受过共有产权保障住房保障。划拨土地权利性质调整为出让，出让年限为 70 年，自非税收入票据填发之日起计算。不动产权证附记“需取得原不动产权证满 10 年后，方可通过买卖、赠与等方式上市交易”。市发改部门会同市财政、住房保障和房产管理等部门对增购价格进行市场评估，每年公布一次。

（二十六）共有产权保障住房购房家庭因故需退出保障的，可向代持机构提出回购其份额的申请，由代持机构进行回购。

取得不动产权证未满 5 年的，回购价款为原销售价款加上按照中国人民银行同期存款基准利率计算的利息，如届时市场价格

低于上述价格的，以市场价格回购；满 5 年的，回购价款参照本办法第二十五条增购价格执行。

（二十七）共有产权保障住房购房家庭在按规定由代持机构回购其份额前，或在其增购政府份额取得完全产权前，不得通过购买方式获得其他房产。

（二十八）共有产权保障住房购房家庭取得不动产权证满 10 年的，可将其共有产权保障住房份额上市交易。代持机构在同等条件下具有优先购买权；代持机构放弃优先购买权后，购房家庭方可向他人转让。购房家庭按照其产权份额获得转让总价款的相应部分。转让后，住房性质转为商品住房，土地性质由划拨调整为出让。

（二十九）共有产权保障住房项目政府所得收益作为非税收入上缴同级财政，实行“收支两条线”管理，各级财政部门应保障政府回购和优先购买所需的资金。共有产权保障住房政府所得收益管理办法由市财政部门会同市发改、住房保障和房产管理等部门另行制定。

（三十）政府回购及优先购买取得的共有产权保障住房，可按有关规定统筹使用。

（三十一）共有产权保障住房因继承、遗赠、离婚析产而发生房屋所有权转移的，房产性质仍为共有产权保障住房，限制交易期限从原取得不动产权证之日起计算。不动产登记部门应在不动产权证上附记“共有产权保障住房继承”“共有产权保障住房遗

赠”或“共有产权保障住房离婚析产”，以及所占份额、准予上市交易时间等内容。

（三十二）共有产权保障住房因人民法院、仲裁机构生效的法律文书等须发生房屋所有权转移的，可办理过户手续，取得不动产权证未满5年的，房产性质仍为共有产权保障住房；满5年的，按本办法第二十五条规定增购政府份额后方可办理过户手续。限制交易期限从原取得不动产权证之日起计算。不动产登记部门应在不动产权证上附记“共有产权保障住房”、所占份额、准予上市交易时间等内容。

（三十三）购买、转让、回购共有产权保障住房的，按规定缴纳相关税费。

（三十四）共有产权保障住房交付使用后，由购房家庭承担整套住房专有部分和共有部分的物业管理服务费以及使用过程中的全部管理责任和义务，全额缴纳所购房屋专项维修资金，行使物业管理的表决权。

六、监督管理

（三十五）共有产权保障住房购房家庭存在违反本办法第二十四条规定行为的，代持机构可按照《共有产权保障住房使用管理协议》相关约定，要求其改正并追究其违约责任。

（三十六）共有产权保障住房购房家庭采取隐瞒事实、弄虚作假等手段违规取得申购资格的，市住房保障和房产管理部门或区住房城乡建设主管部门应取消其资格，按照以下规定处理，并

禁止其在 10 年内再次申请本市各类保障性住房：

1. 已签订购房合同未交付房源的，由开发企业与其解除购房合同；

2. 已交付房源的，由市住房保障和房产管理部门或区住房城乡建设主管部门通知其限期腾退，由开发企业与其解除购房合同；逾期未腾退的，责令其按违规行为发现时政府份额的增购价格增购政府份额（未公布增购价格的，按同地段商品住房市场评估价执行），并就已购份额按上述价格补缴差价款。

（三十七）共有产权保障住房购房家庭存在本办法第三十六条规定情形的，购房家庭中相关失信主体的失信信息记入市公共信用信息平台。购房家庭被责令增购政府份额的，所购房源需在购房家庭取得原不动产权证满 15 年后，方可通过买卖、赠与等方式上市交易。

（三十八）相关行政主管部门、代持机构及其工作人员在资格审核、监督管理过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由所在单位或上级主管部门依法对直接责任人员进行处理，涉嫌犯罪的，移送司法机关。

七、附 则

（三十九）桐庐县、淳安县、建德市可结合当地实际，参照本办法制定共有产权保障住房管理办法。

（四十）面向特定对象销售的共有产权保障住房准入条件、申购程序等另行制定。

(四十一) 本办法自 2021 年 12 月 27 日起施行, 由市住保房管局负责牵头组织实施。

抄送：市委各部门，市纪委，杭州警备区，市各群众团体。
市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。
市各民主党派。

杭州市人民政府办公厅

2021年11月26日印发

